

IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO, UN NUOVO STRUMENTO PER LE FAMIGLIE

La Camera ha approvato in prima lettura la proposta di legge che reca modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario. Il provvedimento passa ora all'esame del Senato.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda dell'[iter](#) del provvedimento (AC 1752) e al [dossier](#) di approfondimento sul sito della Camera dei Deputati.

Il prestito vitalizio ipotecario è una particolare tipologia di finanziamento a lungo termine (detto anche “**mutuo inverso**”), molto diffuso nel mondo anglosassone e grazie al quale chi possiede una casa può darla in garanzia alle banche e ottenerne un prestito.

In Italia la **disciplina** della materia è affidata all'**articolo 11-quaterdecies, comma 12 del D.L. 203 del 2005**¹, che però è stata finora poco praticabile a causa di una formulazione eccessivamente scarna e poco definita.

La *ratio* della proposta di legge in esame, che è costituita da un unico articolo ed è stata avanzata dal PD (su iniziativa degli onorevoli Causi e Misiani) è proprio quella di rendere finalmente questo istituto una forma di finanziamento alternativa ai canali tradizionali, concretamente praticabile.

Il contenuto della proposta di legge prende spunto dalle elaborazioni in materia presentate dall'ABI e da 13 associazioni di consumatori², e si basa sulla constatazione che nel nostro Paese sono rilevabili condizioni favorevoli per lo sviluppo di questo tipo di strumento, sia in considerazione del progressivo “invecchiamento” della popolazione italiana che dell'ampia disponibilità di proprietà immobiliari che potrebbero essere date in garanzia al fine di ottenere il finanziamento.

Si constata infatti che in Italia il reddito degli *over 65* va riducendosi drasticamente, mentre la ricchezza netta per la stessa classe di popolazione rimane su livelli elevati e potrebbe quindi essere smobilizzata per rispondere al soddisfacimento di esigenze diverse, quali, ad esempio, consumi che comportano spese anche rilevanti, la necessità di integrare il proprio reddito ovvero di avere immediate disponibilità economiche o, ancora, l'esigenza di supportare i figli nell'acquisto della casa di abitazione, attraverso il versamento del necessario anticipo in contanti.

COS'È E COME FUNZIONA

Si tratta di un contratto tra i proprietari di una casa di età superiore a 60 anni (il testo originario e la normativa vigente prevedevano il tetto dei 65 anni, poi abbassato con un emendamento del PD in Aula) e una banca o intermediari finanziari regolamentati dal

¹ “Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria”.

² In occasione dell'audizione tenutasi presso le Commissioni Bilancio e Finanze della Camera il 13 settembre 2013 nell'ambito dell'esame del disegno di legge di conversione del decreto-legge n. 102 del 2013.

Testo Unico Bancario, con il quale il proprietario ottiene un finanziamento che viene garantito dall'ipoteca scritta sulla casa; il finanziamento erogato, in un'unica soluzione, è pari a una parte del valore di mercato della casa – stabilito con una perizia – e può essere speso per le esigenze di liquidità dei proprietari, senza che lo stesso proprietario sia tenuto a lasciare l'abitazione ovvero a ripagare il capitale e gli interessi sul prestito prima della scadenza del contratto. Il rimborso integrale avverrà in unica soluzione alla scadenza (la quale ovviamente a priori non è conosciuta), ed è prevista la capitalizzazione annuale di interessi e spese.

La differenza con il meccanismo della vendita della nuda proprietà (che oggi viene usata da ben 20 mila persone all'anno) consiste nel vantaggio di **non perdere la proprietà dell'immobile** e, pertanto, di non precludere la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando a questi ultimi la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca.

COSA CAMBIA CON LA PROPOSTA DI LEGGE

La proposta di legge si propone di modificare alcuni punti che hanno bloccato sinora l'applicazione dell'istituto in Italia (tra i quali, ad esempio, l'assenza di agevolazioni fiscali), e di definire ulteriormente alcuni aspetti della vecchia normativa. Viene pertanto previsto:

- **l'esplicitazione degli eventi** che possono dar vita al **rimborso integrale del debito in un'unica soluzione** (morte del soggetto finanziato; trasferimento in tutto o in parte della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia; compimento di atti che ne riducano significativamente il valore);
- la **possibilità** di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di **rimborso graduale della quota di interessi e delle spese** (prima del verificarsi degli eventi che danno luogo al rimborso integrale), sulla quale **non** si applica la **capitalizzazione annuale degli interessi**;
- l'introduzione delle **agevolazioni fiscali** previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine (esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dall'imposta ipotecaria e catastale e dalle tasse sulle concessioni governative³);
- **modifiche alle regole sull'ipoteca dell'immobile a garanzia dell'ente erogatore del finanziamento e del terzo acquirente dell'immobile** (si prevede che il prestito vitalizio ipotecario sia garantito da ipoteca di primo grado sulla casa⁴ come per l'ipoteca bancaria, e che, se il finanziamento non viene integralmente rimborsato – dal cliente o dai suoi eredi – entro 12 mesi dagli eventi che obbligano al rimborso integrale in unica soluzione, la banca vende la casa a un valore pari a quello di mercato, usando il ricavato della vendita per estinguere il credito, fermo restando il diritto degli eredi a percepire l'eventuale differenza fra prezzo di vendita e debito da restituire);

³ Più in dettaglio, si ricorda che, per effetto del combinato disposto degli articoli 15 e 17 del decreto del Presidente della Repubblica n. 601 del 1973 sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dall'imposta ipotecaria e catastale e dalle tasse sulle concessioni governative le operazioni relative ai finanziamenti e tutti i provvedimenti, atti contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, nonché alle relative garanzie purché effettuati da aziende, istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano il credito a medio e lungo termine, nonché quelle effettuate dalla Cassa depositi e prestiti per finanziare opere, impianti, reti e dotazioni, destinati alla fornitura di servizi pubblici ed altre bonifiche, utilizzando fondi provenienti dall'emissione di titoli, dall'assunzione di finanziamenti e da altre operazioni finanziarie, senza garanzia dello Stato e con preclusione dalla raccolta di fondi a vista.

⁴ Si è stabilito, con un emendamento, che l'ipoteca di primo grado a garanzia del finanziamento non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato.

- **la possibilità, per gli eredi** del beneficiario (nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento), di scegliere tra l'estinzione del debito nei confronti della banca, la vendita dell'immobile ipotecato oppure, in ultima ipotesi, l'affidamento della vendita alla banca mutuataria per rimborsare il credito.

Si tratta di un provvedimento che, una volta divenuto legge, costituirebbe un forte **strumento per il credito delle famiglie**, e che può indurre importanti **ricadute economiche**. Si veda, ad esempio, il caso del Regno Unito, dove, dopo la grande crisi finanziaria e immobiliare del 2008-2009, questo canale creditizio (noto come *reverse mortgage* o *lifetime mortgage*) ha attivato uno *stock* di 5 miliardi di sterline di credito bancario per le famiglie. In base alle analisi esistenti, il 30 per cento di queste risorse è stato utilizzato dalle persone anziane per aiutare figli e nipoti nell'acquisto della casa, oppure nello *start up* della vita lavorativa e professionale.

I soggetti che potrebbero usufruire di questo tipo di prestito nel nostro Paese sono centinaia di migliaia, e le **banche** potrebbero così **immettere nel circuito finanziario** risorse nell'ordine di **miliardi di euro destinati alle famiglie**, facendo leva sulla principale forma di ricchezza delle famiglie italiane: la proprietà immobiliare.

Da sottolineare anche come il "mutuo inverso" sia uno strumento che rende possibile per il settore creditizio attivare prestiti ad una categoria di persone, quelle anziane e molto anziane, le quali sono invece generalmente considerate non "bancabili".

Da segnalare, infine, che a **garanzia della trasparenza e certezza** dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta, la proposta di legge ha previsto anche l'emanazione da parte del Ministro dello sviluppo economico, sentite l'ABI e le associazioni dei consumatori, di un apposito regolamento.